

Fiche de définition et typologie des surfaces de l'Etat (version actualisée de décembre 2018)

Précisions : la présente note constitue une version amendée de la note surfaces de 2009 (elle-même déjà modifiée en décembre 2017) dans l'attente d'une refonte plus complète qui permettra de tenir compte de nouveaux éléments, tels que les nouveaux espaces de travail.

Le principal amendement porte sur la prééminence donnée à la SUB et au ratio surface utile brute/poste de travail qui doit être privilégié. La SUB correspond en effet aux espaces achetés et entretenus. Elle a, en tant que tel un impact économique. S'agissant de la SUN, dont la définition présente de réelles difficultés dans les « nouveaux » agencements des espaces de travail, le meilleur rendement possible doit être recherché dans le cadre des projets immobiliers, prises à bail ou acquisitions. Les concepteurs et maitres d'œuvre doivent être aussi jugés sur ce point.

Enfin, la foire aux questions (annexe 3) a été supprimée en raison de son ancienneté (beaucoup de questions n'étaient plus d'actualité).

1. Les mesurages d'occupation

- ❑ Les effectifs ETPT (Equivalent Temps Plein Travaillé) désignent les agents rémunérés par l'Etat avec prise en compte du temps partiel et des dates d'entrée et sortie.
- ❑ Les résidents ETPT désignent les effectifs logés¹ (agents, consultants, personnels externalisés, intérimaires, stagiaires, ...), comptés en ETPT, exclusion faite des agents techniques des services généraux (agents techniques de maintenance et d'exploitation, agents d'entretien, personnel de restauration, agents de sécurité, hôtesse d'accueil et d'orientation, agents courrier, jardiniers, reprographes, chauffeurs). Les postes temporairement vacants (dans l'attente de recrutement ou dans l'attente du retour de l'agent) sont donc à comptabiliser.
- ❑ Le poste de travail est le lieu regroupant l'ensemble des moyens mis à disposition d'un résident (bureau, classement, mobilier et capacités de connexion) susceptible d'être partagé dans le temps.

La notion d'effectifs, bien que plus fiable, est moins en adéquation avec la définition de la SUN et des postes de travail que la notion de résidents. Il est donc proposé de retenir le mesurage des résidents, reflétant une image plus réaliste pour les administrations qui font usage de consultants et sous-traitants en grande proportion.

La seule présence de chaises et de tables dans un local (par exemple une salle de réunion) ne constitue pas en tant que tel un poste de travail.

2. Les surfaces

2.1 La surface de plancher (SDP)

- ❑ Depuis le 1er mars 2012, la SDP a remplacé la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON). Cette notion est définie aux articles L. 111-14 et R. 111-22 du code de l'urbanisme.

DEFINITION

La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades, et ce, pour chaque niveau clos et couvert d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre. Les loggias, toitures-terrasses et balcons n'étant

¹ Un effectif est considéré comme logé dès lors qu'il réalise sur le site concerné une activité régulière, à temps partiel ou complet. Un agent dont l'activité est réparti à 30-70 entre deux sites doit être compté sur ces deux sites au prorata de son temps de présence.

pas considérés comme des éléments clos et couverts, ils n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher.

La SHOB et la SHON étaient calculées, elles, à partir du nu extérieur des murs.

Ce qui est exclu de la Surface de Plancher

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- les surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- les surfaces de plancher des locaux techniques² nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle ; (cf. plan ci-dessous, le local transformateur n'est pas considéré comme de la SDP alors que le local informatique est bien à prendre en compte dans la SDP).
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- les surfaces égales à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Comment transposer la superficie SHON en superficie SDP ?

La SDP est plus ou moins égale à 90% de l'ancienne SHON.



² Les locaux techniques sont à distinguer du type d'utilisation « bâtiment technique » décrivant l'usage de certains biens immobiliers de l'Etat dans l'inventaire interministériel tenu dans le progiciel Chorus RE-Fx.

2.2 La surface utile brute (SUB)

- La SUB a une définition conventionnelle non contestée :
SUB = SDP – éléments structurels

Dans le cas de location, la surface utile locative (SUL) est assimilée à la SUB.

DEFINITION

La Surface Utile Brute est la **surface horizontale disponible et dégagée de toute emprise sise à l'intérieur des locaux**, elle est calculée depuis la Surface de Plancher mais dont sont exclus les éléments structurels et les circulations verticales.

La SUB est la surface de référence pour le calcul du loyer et pour la description du bâti dans l'inventaire immobilier de l'Etat tenu dans le progiciel interministériel Chorus RE-Fx.

CE QUI EST INCLUS DANS LA SURFACE UTILE BRUTE

- les circulations horizontales ;
- les sanitaires et locaux à usage social, locaux dans lesquels sont regroupés les photocopieuses, les reprographies,... ;
- et les locaux classés selon leur nature d'usage (surfaces de bureaux commercial ou administratif, surfaces de stockage, surfaces de production et assimilées, surfaces de recherches fondamentales, autres surfaces).

CE QUI EST EXCLU DE LA SURFACE UTILE BRUTE

- les éléments structurels : poteaux, refends, etc. ;
- les circulations verticales.

COMMENT CALCULER LA SUPERFICIE SUB A PARTIR DE LA SUPERFICIE SDP?

SUB = SDP – éléments structurels



2.3 La surface utile nette (SUN)

DEFINITION

La Surface Utile Nette est la **surface de travail, réelle ou potentielle**, destinée aux résidents, **comportant les surfaces annexes de travail.**

CE QUI EST INCLUS DANS LA SURFACE UTILE NETTE

La Surface Utile Nette se décompose en trois rubriques :

- les surfaces de bureau ;
- les surfaces de réunion
- les surfaces annexes de travail.

CE QUI EST EXCLU DE LA SURFACE UTILE NETTE

- les circulations horizontales (couloirs, paliers d'ascenseurs et d'escalier, etc.) ;
- les surfaces des services généraux ;
- les logements ;
- les surfaces affectées aux services sociaux ;
- les surfaces de certaines zones non transformables en bureau ou salles de réunions (hall, amphithéâtre, circulations, sanitaires, vestiaires).

COMMENT CALCULER LA SUPERFICIE SUN A PARTIR DE LA SUPERFICIE SUB?

SUN = SUB – surfaces légales et sociales – surfaces de services généraux – logements – restauration – surfaces spécifiques



La surface de services généraux, hors SUN, désigne les locaux, à caractère commun (multi- occupants) et/ou non spécifiques à l'activité de l'occupant. Elle regroupe les surfaces opérationnelles dédiées aux services généraux de l'immeuble.

La SUN et la SUB sont mesurées à 1,3 m du sol (les plinthes ne sont pas déduites).

3. Les ratios

Le principe retenu est de rendre homogène l'assiette de la SUN, des effectifs et des postes de travail. En cas d'interrogation sur l'éligibilité d'une surface à la SUN, la règle majeure doit être de traiter de la même façon la surface, l'effectif et le poste de travail (si l'effectif ou le poste de travail est compté, la surface correspondante doit être intégrée à la SUN, et réciproquement).

Le premier ratio à prendre en compte, afin de mesurer l'optimisation de l'utilisation des surfaces, est le suivant :

$\text{SUB} / \text{poste de travail, plafond} = 20\text{m}^2$ pour les immeubles existants
et dans les zones où le marché immobilier n'est pas tendu.

Ce plafond doit être adapté lorsqu'il s'agit d'immeubles neufs et dans les zones où le marché immobilier est tendu. Dans ce dernier cas, il est fixé à 18m^2 .

Le second ratio pouvant être pris en compte est le suivant :

$\text{SUN} / \text{poste de travail, plafond} = 12\text{m}^2$.

Si les premiers plafonds relatifs à la SUB sont respectés, il sera admis que la SUN soit supérieure à $12 \text{ m}^2/\text{poste de travail}$ en raison notamment d'un bon rendement de plan et/ou de l'aménagement de nouveaux espaces de travail.

A défaut de connaître le nombre de postes de travail, le ratio sera calculé sur le nombre de résidents ETPT.

L'optimisation de l'occupation des postes de travail est analysée au travers du ratio :

Nombre de Poste de travail / résidents ETPT

La mutualisation des postes pour les temps partiels et les itinérants permet d'atteindre un ratio inférieur à 1. Ce ratio ne fait pas l'objet d'une valeur cible mais doit être observé dans son évolution.

Les études de programmation ont permis d'établir une définition de la SUN, s'inscrivant dans les orientations de la politique immobilière de l'Etat, et notamment la définition du poste de travail qui diffère de celle recommandée par la norme AFNOR NF X35-102. Cette dernière établit des caractéristiques techniques sur la conception ergonomique des espaces de travail à usage de bureaux, alors que les définitions retenues dans la présente poursuivent un objectif plus global.

4. Précisions sur quelques typologies de surfaces de l'Etat

□ **Circulations:**

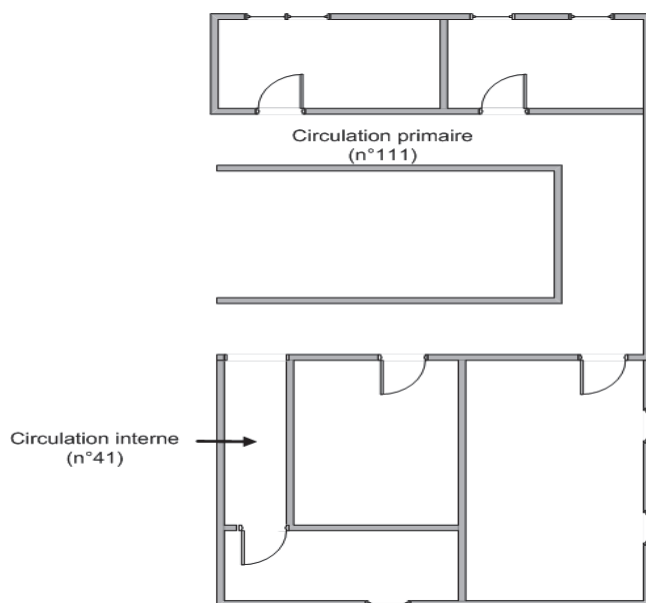
- Circulation primaire (n°111, SUB) :

Les circulations primaires sont les circulations principales ne pouvant faire l'objet d'aménagement et de cloisonnement (voir l'exemple de circulation interne illustré en annexe). La très grande majorité des situations relève de la circulation primaire. En cas de double fonction, le statut primaire l'emporte et la surface correspondante n'est donc pas à comptabiliser dans la SUN.

Il convient également de noter que les circulations en situation d'open-space (qui devraient être physiquement matérialisées) relèvent de cette catégorie et ne sont donc pas comptabilisées dans la SUN.

- Circulation interne, dégagement (n°41, SUN) :

Il s'agit d'une circulation résultant du cloisonnement, à usage exclusif de l'occupant.



❑ Réunion, formations et cours :

- Amphithéâtre, salle de conférence, salle d'audience, auditorium (n°117, SUB)
Il s'agit de salles ayant pour caractéristique une structure spécifiquement adaptée à leur fonction ; elles ne sont pas comptabilisées dans la SUN.
- Salle de cours (n°116, SUB)
Ces salles sont destinées à des personnes tiers à l'Administration, et sont donc hors SUN.
- Salle de formation, de séminaire (n°23, SUN)
Il s'agit de salles destinées à la formation des agents de l'Etat.
On comptabilise le nombre de poste de travail qu'il soit occupé ou non. Compte tenu du nombre de postes de travail contenus dans ces salles, la prise en compte de ces salles dans la SUN et dans le dénombrement des postes devrait conduire à des ratios bien meilleurs que ceux des bureaux, et par conséquent à une amélioration du ratio d'ensemble.
- Salle de réunion, audio, visioconférence (n°21, SUN)
Les salles de réunion servent parfois de salle de cours. Pour déterminer leur appartenance à la SUN ou à la SUB, il convient de prendre en compte l'activité majoritaire. Ainsi une salle de réunion utilisée occasionnellement pour des cours destinés à des personnes tiers à l'administration sera comptabilisée dans la SUN.

❑ Archives (n°43, SUN)

La distinction entre archives mortes, semi-vivantes, et vivantes n'est pas prise en compte. Si la surface est éligible à la SUN, les archives sont alors comptabilisées dans la SUN. Si les archives se situent dans un sous-sol, ou une salle aveugle de par les éléments de structure, elles sont alors hors SUN. C'est donc l'emplacement du local qui détermine l'appartenance à une superficie et non la nature des archives.

❑ Salle aveugle (n°113, SUB)

Une salle aveugle est une salle coupée du jour de par ses éléments de structure (exemple : mur en béton, structure métallique, éléments non modifiables). Une salle coupée du jour par des cloisons légères ne fait pas partie de cette catégorie, et doit être prise en compte dans le calcul de la surface utile nette (SUN).

❑ Reception du public

- Espace de réception du public, guichet d'accueil (n°115, SUB)
Quand un agent se rend de façon ponctuelle à un accueil du public, et qu'il dispose d'un poste de travail ailleurs, cette surface est comptabilisée en SUB.
- Bureau fermé, open-space (n°1, SUN) :
Lorsqu'un agent est en poste permanent au guichet, son poste de travail est comptabilisé comme bureau et fait donc partie de la SUN.

❑ Pause et restauration

- Cafétéria, cuisine, kitchnette, mess (n°162, SUB)
Parmi les critères distinctifs figurent la présence d'un évier, d'une arrivée et d'une évacuation d'eaux ainsi que le respect des spécifications HSE (Hygiène, sécurité, environnement) propres à ces espaces de restauration.
- Salle de pause, repos, détente, lounge (n°27, SUN)
Il s'agit de locaux aisément transformables en bureaux, à la différence de la catégorie n°162 (cafétérias, cuisines et kitchenettes).

❑ Salles techniques

- Locaux techniques (n°311) :
Ces locaux sont hors SDP .
- Salle serveurs et informatique, local technique occupant (n°44)
Si ces salles peuvent comporter des postes de travail il y a lieu d'intégrer au décompte du ratio « SUN / Poste de travail ».
Sont exclus de la SUN les salles de coffre-fort en sous-sol ou dans une salle structurellement aveugle (n°46).

□ **Salle et salon de réception** (n°28, SUN) :

Ces salles sont intégrées dans la SUN. Elles consomment une surface élevée dans les immeubles assurant une fonction de représentation, comme les préfectures ou les ministères. Elles doivent faire l'objet d'une optimisation, notamment par mutualisation.

5. Précisions sur les pièces justificatives et le rôle des garants

Dans le cas où le contributeur RT souhaite modifier une donnée à impact comptable Chorus-Refx ou proposer une donnée à impact comptable qui serait absente de Chorus-Refx, il pourra lui être demandé par le garant une pièce justificative.

La nature des pièces justificatives, notamment pour les données de surface, est par nature variée. Il peut s'agir d'un acte administratif ou contractuel (contrat de bail par exemple, acte de propriété ou de cession etc.), d'un relevé de mesurage réalisé par un géomètre ou tout autre professionnel disposant de la formation et du matériel adéquat.

L'évolution des technologies permet aujourd'hui de procéder facilement à des relevés de surface fiables: télémètre laser, applications sur smartphone utilisant le radar du capteur photographique, modélisation (y compris en 3D à partir d'un ordinateur portable) etc...

Dans tous les cas, la donnée retenue devra être la plus fiable possible à raison de son mode d'élaboration, de la qualité de la personne, de la société, de l'administration ou du service qui l'a déterminée. Les données plus récentes de qualité analogue devront être privilégiées. Le garant retiendra la pièce justificative la plus pertinente.

Annexes:

Annexe 1 - Typologie des surfaces de l'Etat (SUN, SUB, SDP)

Ce tableau se veut le plus exhaustif possible en termes d'énumération des typologies de surfaces rencontrées. Il est voué à s'enrichir au fil des cas particuliers et des précisions données.

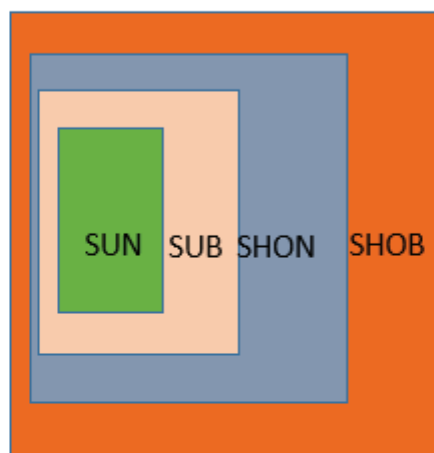
La lecture du tableau se fait de bas en haut, la première typologie de surface correspondant à l'espace étudié détermine l'affectation aux SDP, SUB et SUN. Ex : Une salle de réunion aveugle, de part des éléments de structure, sera en SUB.

Un numéro est affecté à chaque typologie de surface. Pour en faciliter l'exploitation, la numérotation est la suivante :

N°	SURFACE
1 à 48	SUN
101 à 193	SUB

RAPPORT ENTRE LES TYPES DE SURFACES

Jusqu'en 2010



TYPOLOGIE DES SURFACES DE L'ETAT						
RUBRIQUE	N°	TYPOLOGIE	SUN	SUB	SDP	Hors SDP
		définition	Précisions pour les surfaces de l'Etat		Article L.111-14 et R. 111-22 code de l'urbanisme	
Surface de Bureau (SB)	1	Bureau fermé, Open space (yc Standard téléphonique)	X	X	X	
	2	Salle photocopieuse, reprographie légère	X	X	X	
	3	Placard, Rangement, Armoire	X	X	X	
	4	Salle d'attente à usage exclusif de l'occupant	X	X	X	
	5	Sanitaire privatif (A l'usage réservée d'une personne désignée (préfet,	X	X	X	
Surface de Réunion	21	Salle de réunion, audio, visioconférence	X	X	X	
	22	Salle d'équipe, salle de projet	X	X	X	
	23	Salle de formation, salle de séminaire (formation du personnel de l'administration yc salle d'instruction, laboratoire de langues)	X	X	X	
	24	Mini salle de réunion	X	X	X	
	25	Bibliothèque, documentation	X	X	X	
	26	Salle d'exposition, show-room	X	X	X	
	27	Salle de pause, de repos, de détente, lounge (yc si elles comprennent des équipements de cuisine (frigo, micro-ondes...))	X	X	X	
	28	Salle & salon de réception (yc salle d'honneur)	X	X	X	
Surface Annexe de Travail	41	Dégagement, circulation interne (Circulation résultant de cloisonnement, en général avec une issue unique, à usage exclusif de l'occupant)	X	X	X	
	42	Vacant (pour les surfaces "occupables" éligibles à la SUN)	X	X	X	
	43	Salle d'archive (vivante, semi-vivante, morte)	X	X	X	
	44	Salle serveur, salle informatique, locaux techniques "occupants" (dédié aux utilisateurs (baie de brassage informatique, serveurs...))	X	X	X	
	45	Salle d'information et de commandement, salle opérationnelle (yc salle enterrée, tour de contrôle, salle de transmission, central téléphonique)	X	X	X	
	46	Equipement fixe, coffre-fort	X	X	X	
	47	Cloison mobile (emprise au sol des cloisons mobiles)	X	X	X	
	48	Magasin, armurerie (meuble)	X	X	X	
Surface Légale & Sociale	101	Locaux syndicaux		X	X	
	102	Assistante sociale, infirmerie, cabinet médical, hôpital (yc centre de traitement spécialisé, salle d'opérations)		X	X	
	103	Locaux de sports, activités culturelles, studio de répétition, crèches (yc halte garderie, gymnase, piscine couverte, salle de culte)		X	X	
	104	Vestiaire, douche (yc pédiluve, salle lavabos)		X	X	
Surface Spécifique	111	Circulation primaire (Circulation générale principale)		X	X	
	112	Sanitaire commun		X	X	
	113	Salle aveugle (de par les éléments de structure) (une salle n'est pas considérée comme aveugle si elle est coupée du jour par des cloisons		X	X	
	114	Accueil, Attente, Orientation, Atrium, Salle des pas perdus (yc entrée, hall)		X	X	
	115	Espace de réception du public sans poste de travail (yc salle des ventes)		X	X	
	116	Salle de cours (cours destinés au public (non au personnel de l'administration)		X	X	
	117	Amphithéâtre, Salle de conférence, Salle d'audience, Auditorium		X	X	
	118	Espaces verts intérieurs (type patio) (et hors espaces verts en pleine terre)		X	X	
	119	Stand de tir (si fermé)		X	X	
	120	Surface de production, laboratoires, ateliers, salle blanche ou grise (yc labo photo, banc d'essai, atelier du matériel etc.)		X	X	
	121	Locaux de rétention, garde à vue, salle de levée de doute		X	X	
	122	Armurerie (salle), soute à munitions (local spécifique contenant armes et/ou		X	X	
123	Espace pour animaux si fermé (yc local vétérinaire, chenil, fauconnerie)		X	X		
Surface des services généraux (SGG)	151	Local gardiennage, poste de garde (yc PC de sécurité)		X	X	
	152	Local spécifique pour services généraux (ménage...)		X	X	
	153	Imprimerie, reprographie centrale		X	X	
	154	Zone de réception, Local courrier, la Poste, Local chauffeur		X	X	
Restauration	161	Restaurant, Réfectoire, Club, Espace social de restauration		X	X	
	162	Cafétéria, Cuisine, Kitchenette, Mess		X	X	
Logement de fonction (Surface Habitable)	171	Logement de fonction		X	X	
	172	Logement pour Utilité de Service ou NAS		X	X	
	173	Salle collective de logement (détente, cuisine, séchoir, sanitaires)		X	X	
	174	Résidence		X	X	
	175	Casernement		X	X	
	176	Hébergement (Ecoles, CRS)		X	X	
Autres surfaces SUB	191	Véranda		X	X	
	192	Palier d'étage		X	X	
	193	Galerie non technique		X	X	
Éléments structurels	201	Murs, voiles, cloisons fixes, gaines, poteaux			X	
	202	Refends			X	
Autres surfaces	221	Hangar, Entrepôt, Stockage extérieur			X	
	222	Station service, garage auto, atelier lourd			X	
Caves et Sous-sol	231	Caves et sous sols (hors stationnement et usages professionnels cités supra)			X	
	241	Circulation à usage non exclusif de l'attributaire			X	
Circulation	243	Oriels (bow-window) permettant un accès aux étages			X	
	301	Combles et sous sol < hauteur 1,80m				X
Combles, caves et sous-sol	302	Combles non aménageables par son encombrement				X
	303	Combles non aménageables par impossibilité de supporter la charpente				X
	310	Hauteur < 1,80m (Quelle que soit la désignation de la surface et son emplacement)				X
Locaux techniques	311	Local technique				X
	312	Ouvrages techniques extérieurs (ouvrages hydrauliques (châteaux d'eau, station de pompage..) ouvrage de télécom (radio balise))				X
Prolongement extérieur	321	Surfaces non closes en RDC (Sous pilotis ou arcade)				X
	322	Balcon				X
	323	Loggia				X
	324	Coursive protégée (type loggia) permettant un accès aux étages				X
	325	RDC et étage couvert et non fermé				X
Parking Souterrain	331	Aire de stationnement				X
	332	Aire de manœuvre				X
	333	SAS de sécurité				X
	334	Rampe d'accès au parking				X
Toiture terrasse accessible ou non	341	Toiture terrasse accessible ou non				X
Vides dont ceux constitués par des trémis	401	Escalier				X
	402	Ascenseur				X
	403	Monte Charge				X
Marches et rampes	412	cabine d'ascenseur				X
	413	Rampe d'accès au parking				X